

Ihr Internetzugang:
www.vermieterrecht-vertraulich.de
 Passwort: Eigenheim



Berlin, 28. Juni 2007

Ab dem 1. Juli wird alles anders

Liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,

lange wurde darum gerungen, am 1. Juli tritt es in Kraft: das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Ein Beispiel für die damit verbundenen Erleichterungen: Die Urfassung des WEG von 1951 sah vor, dass mit einer Frist von nur einer Woche zur Eigentümerversammlung geladen werden konnte. Diese kurze Zeit reicht heute, wo viele Wohnungen als Kapitalanlage dienen und vermietet sind, nicht mehr aus. Viele Eigentümer wohnen oft weit entfernt und können nicht einfach so an den Versammlungen teilnehmen. Das neue WEG trägt dem nun Rechnung – jetzt beträgt die Ladungsfrist zwei Wochen.

So weit, so gut. Die Frage, die ich mir nur stelle, ist: Wann wird endlich das deutsche Mietrecht modernisiert, immerhin reichen manche Paragraphen dort bis 1896 zurück. Ist es etwa in Zeiten von Mietausfällen in Milliardenhöhe den Vermietern noch zuzumuten, dass bis zur Räumung eines Mietnomaden leicht mal ein Jahr und länger vergehen kann? Klare Antwort: Nein!

Andere Länder sind da weitaus fortschrittlicher, etwa die USA: Zahlt dort der Mieter seine Miete nicht, kann er nach 60 Tagen der Wohnung verwiesen werden.

Also: Lieber Gesetzgeber, auch im Mietrecht besteht dringender Änderungsbedarf!

Mit den besten Grüßen

Tobias Mahlstedt

Tobias Mahlstedt, Rechtsanwalt
 und Chefredakteur

Berechnung der Kündigungsfrist

Vorsicht: Der Samstag zählt als Werktag

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags ist immer nur bis zum 3. Werktag eines Monats möglich. Was ist aber, wenn einer der ersten Tage im Monat auf einen Samstag fällt – wird dieser Tag dann bei Frist mitgezählt? Ein höchstrichterliches Urteil gibt Ihnen endlich Rechtssicherheit.

Den genannten Kündigungstag bis zum dritten Werktag eines Monats müssen sowohl Sie als Vermieter als auch Ihr Mieter beachten; außerdem gilt er bei der Wohnraum- und Gewerberaummieta gleichermaßen. Unterschiedlich ist allein die Kündigungsfrist, also die Zeit zwischen dem Kündigungstag und dem Mietende.

Beispiel: Ihr Mieter kündigt Ihnen den Wohnungsmietvertrag mit der gesetzlichen dreimonatigen Kündigungsfrist zum 31. Mai, wobei Sie sein Kündigungsschreiben am Montag, den 5. März erhalten. Hier stellt sich Ihnen die Frage, ob der Samstag, also der 3. März, bei der Berechnung der Kündigungsfrist mitzählt.

Wäre das so, wäre die Kündigung des Mieters am 5. März verspätet. Folge: Die Kündigung würde erst zum 3. Werktag des folgenden Monats April wirksam werden und das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats beenden. Bis zum 30. Juni müsste der Mieter Ihnen in dem Beispiel also noch die Miete zahlen, da das Mietverhältnis erst an diesem Tag enden würde.

Unklare Rechtslage bislang

Diese Auffassung, nach der eine Kündigung also immer erst am Dienstag zugehen muss, wenn der erste Werktag auf einen Freitag fällt, haben viele Gerichte lange vertreten. Teilweise ist auch danach unterschieden worden, ob der erste oder letzte der drei Werktage auf einen Samstag fällt.

Erfreulicherweise haben die Richter am Bundesgerichtshof hier endlich für Klarheit gesorgt und entschieden: Der Samstag zählt bei der Fristberechnung bei Mietvertrags-Kündigungen immer als Werktag (BGH, Az. III ZR 172/04). Nunmehr gilt also Folgendes:

Der erste Tag des Kalendermonats ist ein	Die Kündigung muss spätestens zugehen am
Donnerstag	Samstag
Freitag	Montag
Samstag	Dienstag

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Wann Sie auch ohne Zustimmung Ihres Mieters den Umlageschlüssel ändern können 2
- Ihr Mieter zahlt die Kaution nicht? So können Sie ihm doch noch kündigen 3
- Was Ihr Mieter dulden muss und welche Rechte Ihr Mieter hat 4–5
- Ihr Mieter mindert rückwirkend: Ist das erlaubt? 6
- Kann mein Sohn im Mietprozess mein Zeuge sein? 7

Beachten Sie bitte unsere neue Internetadresse: www.vermieterrecht-vertraulich.de

Betriebskosten

Wann Sie auch ohne Zustimmung Ihres Mieters den Umlageschlüssel ändern können

Nicht selten entsteht im Laufe eines Mietverhältnisses für Sie als Vermieter das Bedürfnis, den zur Verteilung der Betriebskosten vereinbarten Umlageschlüssel nachträglich zu ändern. Etwa um die Abrechnungsschlüssel für alle Mieter zu vereinheitlichen oder um die Kostengerechtigkeit zu erhöhen. Wie immer gibt es auch hier Voraussetzungen, die Sie dabei beachten müssen.

Ganz klar: Ist Ihr Mieter mit einer Änderung des Umlageschlüssels einverstanden, gibt es keine Probleme. In diesem Fall machen Sie mit ihm einfach einen Nachtrag zum Mietvertrag, in der diese Änderung festgehalten wird. Allerdings ist eine solche Änderungsvereinbarung für Sie nur dann sinnvoll, wenn sich alle Mieter einig sind.

Nachtragsvereinbarung

Genau dies ist aber nur selten der Fall und zumindest dann nicht zu erwarten, wenn die Änderung für einen Mieter mit höheren Kosten verbunden wäre.

Beispiel: Ein Mieter, der allein eine große Wohnung bewohnt, wird mit einer Umstellung des Abrechnungsschlüssels von Personenzahl auf Wohnfläche kaum einverstanden sein.

Für Sie kommt es also vor allem darauf an, ob Sie auch ohne Zustimmung Ihres Mieters die Kostenverteilung ändern können.

Änderungsvorbehalt

Möglich ist Ihnen dies zunächst, wenn Sie bereits in Ihren Mietverträgen einen wirksamen Änderungsvorbehalt vereinbart haben.

Beispiel: „Der Vermieter ist berechtigt, den Umlageschlüssel für die Betriebskosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) nach billigem Ermessen zu ändern.“

Auch bei einem solchen Änderungsvorbehalt können Sie allerdings den Umlageschlüssel nicht nach freiem Belieben ändern, sondern nur, wenn sach-

liche Gründe eine Änderung erforderlich machen. Wichtigster Grund: Sie möchten die Abrechnung für alle Ihre Mieter vereinheitlichen oder Kosten gerechter verteilen.

Verbrauchsabhängige Abrechnung

Ebenfalls können Sie Ihren Umlageschlüssel ohne Zustimmung Ihres Mieters ändern, wenn Sie von einem verbrauchsunabhängigen zu einem verbrauchsabhängigen Verteilungsmaßstab wechseln wollen. In der Praxis spielt dies besonders bei den Wasser- und Müllkosten, aber auch bei Heiz- und Warmwasserkosten eine Rolle.

Voraussetzung hierfür ist, dass der Verbrauch auch wirklich individuell erfasst wird. Haben Sie etwa Wohnungswassermesser anbringen lassen oder wird die Müllverursachung nach Gewicht, Volumen oder Häufigkeit der Tonnenleerung je Wohnung erfasst, dann können Sie einen neuen Umlagemaßstab festlegen, der dieser Erfassung Rechnung trägt.

Wichtig: Die Änderung des Umlageschlüssels müssen Sie Ihren Mietern vor Beginn des Abrechnungszeitraums in Textform mitteilen. Ist als Abrechnungsperiode das Kalenderjahr vereinbart worden, müssen Sie Ihren Mieter also bis zum 31.12. über die bevorstehende Umstellung informieren.

Heiz- und Warmwasserkosten

Die Heiz- und Warmwasserkosten haben Sie immer nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung auf Ihre Mieter abzurechnen. Dies bedeutet: Die Heiz- und Warmwasserkosten sind zu mindestens 50% und höchstens zu 70% nach dem erfassten Verbrauch und die verbleibenden Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die Mieter umzulegen.

Einzige Ausnahme: Hat Ihr Gebäude nur zwei Wohnungen, wobei Sie eine selbst bewohnen und die andere vermietet ist, brauchen Sie diese Vorgaben nicht beachten.

Haben Sie nach der Heizkostenverordnung abzurechnen, können Sie Ihren ursprünglich gewählten Umlageschlüssel einmalig für künftige Abrechnungszeiträume auch ohne Zustimmung Ihrer Mieter ändern, und zwar in den folgenden Fällen:

- Ohne weitere Begründung bis zum Ablauf der ersten drei Abrechnungszeiträume.
- Wenn Sie später Zwischenzähler für verschiedene Nutzergruppen einbauen lassen (etwa um den Verbrauch der Wohnungsmieter und der Gewerbemieter getrennt zu erfassen).
- Wenn Sie eine bauliche Maßnahme im Haus durchgeführt haben, die eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt, z. B. eine Verbesserung der Wärmedämmung.

TIPP: Umlage ändern

Haben Sie diese „warmen Betriebskosten“ bislang nicht nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung umgelegt, sollten Sie dies umgehend ändern und auf die geforderte Abrechnung umstellen. Beachten Sie die Heizkostenverordnung nämlich nicht, darf Ihr Mieter seinen Heizkostenanteil um 15% kürzen.

Unbillige Abrechnung

Schließlich können Sie in Ausnahmefällen eine vertragliche Änderung des Umlageschlüssels auch gegen den Willen eines Mieters durchsetzen. Und zwar dann, wenn der bisherige Umlagemaßstab „grob unbillig“ ist, er sich in der Vergangenheit als extrem ungerecht herausgestellt hat.

Beispiele: Die Umlage der Wasserkosten nach Wohnfläche kann unbillig sein, wenn mehrere gleich große Wohnungen teilweise von nur einer Person, teils aber von fünfköpfigen Familien bewohnt werden. Oder umgekehrt: Ein Mietshaus besteht aus 20 kleinen Wohnungen von 25–40m² und zwei Wohnungen von je 100m². Sowohl die kleinen wie die großen Wohnungen sind jeweils mit zwei Personen belegt.

Vertragsverletzungen des Mieters

Ihr Mieter zahlt die Kautionsrate nicht? So können Sie ihm doch noch kündigen

Nicht selten kommt es vor, dass Mieter zwar ihre laufende Miete zahlen, nicht aber die vereinbarte Mietkaution. Zwar scheidet in diesen Fällen eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs aus, doch können Sie sich mit einer Kündigung wegen beharrlicher Vertragsverletzung helfen – wenn Sie rechtzeitig reagieren.

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist Ihnen deshalb nicht möglich, weil der Mieter hierfür mit dauerhaft regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen in Verzug sein muss. Und hierum handelt es sich im Gegensatz zu Mieten und Nebenkosten bei der Mietkaution nicht – obschon der Mieter sie in drei gleich großen Raten zahlen darf.

Beharrliche Pflichtverletzung

Als Vermieter können Sie Ihren Mieter zwar auf Zahlung der Kautionsrate verklagen. Da Sie aber wenig Interesse an einem Mieter haben, der sich schon bei Mietbeginn vertragswidrig verhält, stellt sich die Frage, wie Sie das Mietverhältnis möglichst schnell wieder beenden können.

Eine Möglichkeit gibt es: Wenn Sie die Voraussetzungen dafür schaffen, dass sich die Nichtzahlung der Kautionsrate als erhebliche Pflichtverletzung darstellt, können Sie den Mietvertrag kündigen. Denn in diesem Fall gehen die Gerichte davon aus, dass Ihnen als Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar geworden ist.

Folgende Voraussetzungen müssen für Ihre Kündigung hierfür gegeben sein:

1. Der Mieter hat nach dem Mietvertrag die Kautionsrate in drei gleichen monatlichen Raten zu Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen und ist mit mindestens zwei Raten in Verzug.
2. Sie haben als Vermieter ein Sicherheitsbedürfnis, was solange der Fall ist, solange das Mietverhältnis besteht.
3. Sie müssen Ihren Mieter nachweislich abgemahnt und unter Fristsetzung zur Zahlung der Kautionsrate aufgefordert haben.

4. Trotz Abmahnung und Zahlungsaufforderung zahlt Ihr Mieter nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist die Kautionsrate.

Sind diese Voraussetzungen gegeben, können Sie Ihren Mieter nun kündigen.

➔ TIPP: Hilfsweise kündigen

Unter den Gerichten ist unklar, ob die Pflichtverletzung eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung rechtfertigt. Um hier kein Risiko einzugehen, sollten Sie sich beide Möglichkeiten offen halten, indem Sie Ihre Kündigung wie folgt formulieren: *„Hiermit kündige ich das Mietverhältnis wegen beharrlicher Pflichtverletzung (Nichtzahlung der Kautionsrate) fristlos, Hilfsweise fristgemäß. Ihre Pflichtverletzung ergibt sich im Einzelnen daraus, dass ...“* Bei dieser Formulierung muss der Richter, wenn es zu einer Räumungsklage kommt, weil der Mieter trotz Ihrer Kündigung nicht ausgezogen ist, die Rechtmäßigkeit in beiderlei Hinsicht prüfen – was Ihre Erfolgschancen erhöht.

So beugen Sie vor

Noch besser ist es freilich, wenn Sie auf eine Kündigung gar nicht angewiesen sind. In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass Mieter schon die erste Rate ihrer Kautionsrate nicht zahlen, der Vermieter also auf einen Mietnomaden reingefallen ist. Ist der Mieter in einem solchen Fall schon in die Wohnung eingezogen, wird es jedoch schwer, teuer und meistens langwierig, ihn dort wieder herauszubekommen.

Es gibt jedoch einen Kniff, mit dem Sie derlei Einmietbetrügern vorbeugen können:

➔ TIPP: Zahlung vor Einzug

Während Mietverhältnisse in aller Regel am Monatsersten beginnen, ist die Miete am 3. Werktag des Monats zu zahlen. Ebenso die Kautionsraten in den ersten drei Monaten des Miet-

verhältnisses. Machen Sie es andersherum: Vereinbaren Sie, dass die erste Miete und die erste Kautionsrate am Monatsersten von Ihrem Mieter zu zahlen sind, die Übergabe der Wohnung an ihn jedoch erst zum 3. des Monats erfolgt.

Ihr Vorteil: Hat Ihr Mieter die erste Miete und die erste Rate nicht gezahlt, können Sie ihm die Übergabe der Wohnung verweigern, da Sie dann ein „Zurückbehaltungsrecht“ haben. Und dieses Recht hat schon so manchen Vermieter vor Schlimmerem bewahrt. Denn, wie gesagt, ist ein solch unzuverlässiger Mieter erst einmal eingezogen, gehen die Probleme für Sie als Vermieter ja meist erst richtig los.

Ihre Rechte als Vermieter

Wohnungskündigung: Bei der Nachmetersuche dürfen Sie sich Zeit lassen

Haben Sie mit Ihrem Mieter eine Mindestdauer des Mietverhältnisses vereinbart, so hat der Mieter auch dann keinen Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag, wenn er kündigt und aus der Wohnung auszieht.

Und zwar auch dann nicht, wenn sich der Vermieter bereit erklärt hat, einen „solventen Nachmieter“ für die Wohnung zu akzeptieren. Dies hat das Amtsgericht Steinfurt in einem Fall entschieden, in dem der Mieter mit 3-monatiger Frist gekündigt und auch einen Nachmieter benannt hatte, der vom Vermieter aber nicht anerkannt wurde.

Der Nachmieter muss zumutbar sein

Der Amtsrichter: Ein Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass sein Vermieter die Wohnung „unverzüglich an den ersten besten Nachmieterinteressenten“ vermietet. Er hat vielmehr eine angemessene Zeit von drei Monaten, um sich für einen geeigneten Mieter entscheiden zu können (AG Steinfurt, Az. 4 C 576/06).

Was Ihr Mieter dulden muss und welche Rechte Ihr Mieter hat

Wenn Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in oder an Ihren vermieteten Räumen erforderlich werden, hat Ihr Mieter sie grundsätzlich zu dulden. Allerdings kann der Mieter seinerseits Ansprüche gegen Sie haben, wenn die Baumaßnahmen für ihn mit Unannehmlichkeiten verbunden sind. In diesen Fällen stehen Sie vor der Frage: Was kann mein Mieter verlangen – und was nicht?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) legt in § 554 Abs. 4 fest, dass Sie als Vermieter Ihrem Mieter die Aufwendungen zu ersetzen haben, die ihm infolge der Baumaßnahmen entstanden sind.

Instandsetzung und -haltung

Zunächst ist entscheidend, dass Ihr Mieter Baumaßnahmen überhaupt dulden muss. Dies ist bei Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten immer der Fall. Um solche Arbeiten handelt es sich, wenn Ihre Baumaßnahmen der Erhaltung Ihres Gebäudes und seiner Ausstattung dienen. Hierzu zählen zum Beispiel die Renovierung des Treppenhauses, die Sanierung schadhafter Balkone, die Neueindeckung des Daches und das Streichen der Hausfassade.

Modernisierung

Auch Modernisierungsarbeiten hat Ihr Mieter zu dulden. Um solche handelt es sich, wenn sie der Verbesserung der Wohnqualität, der Einsparung von Energie oder Wasser oder der Schaffung neuen Wohnraums dienen.

Im Unterschied zu den Erhaltungsmaßnahmen besteht die Verpflichtung des Mieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen aber nur, wenn ihm die Arbeiten spätestens drei Monate vor Beginn angekündigt und erläutert wurden. Dabei muss der Mieter über die Art, den Umfang und die voraussichtliche Dauer der Arbeiten ebenso informiert werden, wie über die von Ihnen geplante Mieterhöhung nach Abschluss der Arbeiten.

Unzumutbare Härte

Haben Sie diese Voraussetzungen als Vermieter eingehalten, muss der Mieter die Modernisierungsarbeiten nur dann nicht dulden, wenn diese für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine besondere Härte darstellen würden. Eine solche Härte ist vom Amtsgericht Köln zum Beispiel für eine Modernisierung zur Weihnachtszeit angenommen worden. Insofern müssten Sie als Vermieter also die Feiertage abwarten, ehe Sie mit den Modernisierungsarbeiten beginnen könnten.

Sonderkündigungsrecht

Ein weiterer Unterschied zu den Erhaltungsmaßnahmen besteht darin, dass Ihr Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen berechtigt ist, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen. Zwar liegt die Verbesserung des Wohnwerts in seinem Interesse. Da Sie als Vermieter die Miete aber um bis zu 11% der Modernisierungskosten erhöhen können, hat er ein Sonderkündigungsrecht. Um insoweit der Mieterhöhung zu entgehen, muss er die Kündigung bis zum Ablauf des auf Ihre Modernisierungsankündigung folgenden Monats zum Ablauf des nächsten Monats aussprechen.

Beispiel: Ihre Ankündigung von Modernisierungsarbeiten geht dem Mieter am 07.12.2006 zu. Er kann nun den Mietvertrag bis zum 31.01.2007 außerordentlich kündigen. Geschieht dies, endet das Mietverhältnis zum 28.02.2007.

Wichtig: Sollte der Mieter gekündigt und die Räume gleichwohl nicht fristgerecht geräumt haben, muss er die Arbeiten jedoch dulden. Als Vermieter können Sie ihn entweder auf Räumung oder auf Duldung der Modernisierung verklagen. Letzteres kann etwa dann sinnvoll sein, wenn der Mieter trotz Kündigung weiterhin seine Miete an Sie zahlt.

Duldung der Arbeiten

Erhaltungs- bzw. ordnungsgemäß angekündigte Modernisierungsmaßnahmen hat Ihr Mieter vollständig zu

dulden. Soweit nötig, hat er die Maßnahmen auch aktiv zu ermöglichen, also für ungehinderten Zugang zur Wohnung zu sorgen. Nicht aber muss er zum Beispiel die Möbel in der Wohnung umräumen oder Schränke abbauen. Die Verpflichtung zur Duldung von Baumaßnahmen gilt auch, wenn die Räume untervermietet sind. In diesem Fall muss Ihr Mieter seinen Untermieter entsprechend anweisen. Dies können Sie als Vermieter von Ihrem Mieter verlangen.

Rechtsschutz bei Weigerung

Wenn sich Ihr Mieter weigert, die Baumaßnahmen zu ermöglichen, können Sie ihn auf Duldung verklagen. In besonders eiligen Fällen können Sie gegen ihn auch eine einstweilige Anordnung bei Gericht beantragen. Dann nämlich, wenn die Weigerung des Mieters zu einer akuten Gefahr führen kann, etwa bei Gasinstallationsarbeiten, deren Verzögerung das Risiko einer Explosion begründen kann.

Unannehmlichkeiten

Alle Unannehmlichkeiten, die mit den Baumaßnahmen zusammenhängen, hat Ihr Mieter ebenfalls zu dulden. Er muss also Lärm, Schmutz und Staub ebenso hinnehmen, wie etwa die vorübergehende Sperrung von Gas, Strom oder Wasser.

Mietminderung

Ist die Wohnung während der Bauzeit vom Mieter nur eingeschränkt nutzbar, darf er aber seine Miete mindern. Je nachdem, wie stark die Einschränkung ist, kann die Minderung sogar bis zu 100% betragen. Dann zum Beispiel, wenn infolge der Erneuerung von Rohrleitungen keine Versorgung der Wohnung mit Wasser besteht und die Wohnung nicht beheizbar ist. Auch die weiteren Unannehmlichkeiten wie reduzierter Lichteinfall wegen eines Baugerüsts, berechtigen den Mieter zur Minderung der Miete, wobei die Höhe freilich immer eine Frage des Einzelfalls ist.

Schadensersatz

Werden bei den Baumaßnahmen Einrichtungsgegenstände des Mieters beschädigt, haften Sie ihm als Vermieter für Schadensersatz. Zum Beispiel dann, wenn die Stereoanlage des Mieters beim Schleifen der Fensterrahmen durch Feinstaub Schaden nimmt, weil

sie vom Handwerker nicht ausreichend sicher verpackt worden war. Allerdings haftet Ihnen der Handwerker, etwa der Bodenleger, ebenso auf Schadensersatz.

Wiederherstellung

In aller Regel führen die Baumaßnahmen zu einer Veränderung der Mieträume. Bei nicht beabsichtigten Nebenfolgen der Bauarbeiten kann der Mieter von Ihnen als Vermieter verlangen, dass der frühere Zustand wieder hergestellt wird.

Beispiel: Zur Modernisierung werden die Fenster und die Balkontür erneuert und durch solche mit Thermopanscheiben ersetzt. Die neue Tür ist aber nur noch von innen abschließbar und die um die Fenster liegenden Wände sind nicht verputzt und gestrichen. Der Mieter könnte insoweit die Wiederherstellung des ursprünglichen vertragsgemäßen Zustandes von Ihnen als Vermieter fordern. Also eine Balkontür, die auch von außen verschließbar ist sowie ein ordnungsgemäßes Verputzen der Wände nebst Anstrich.

Nur angemessene Aufwendungen

Der Mieter darf für sämtliche durch die Baumaßnahmen veranlassten Aufwendungen von Ihnen als Vermieter Ersatz beanspruchen. Hierzu gehören zum Beispiel die Kosten für den Transport, die Einlagerung oder die Abdeckung von Möbeln sowie die Kosten für Reinigungsarbeiten.

Ihre Verpflichtung zur Entschädigung des Mieters wird nach dem Gesetz aber auf den „angemessenen Umfang“ beschränkt. Damit ist gemeint, dass die Aufwendungen des Mieters in einem vernünftigen Verhältnis zu seiner Beeinträchtigung stehen müssen. Hierauf sollten Sie den Mieter auch hinweisen.

Wichtig: Hat der Mieter infolge der Baumaßnahmen erhöhte Betriebskosten (zum Beispiel Heizkosten bei Fenstereinbau) sind dies keine Aufwendungen, die Sie ihm als Vermieter ersetzen müssten. Insofern hätte Ihr Mieter nur das Recht auf Minderung der Miete. Auch entgangene Einkünfte bei gewerblichen Räumen sind nach Meinung der Gerichte keine Aufwendungen des Mieters.

Ersatzwohnung, Hotel

Die Begrenzung der Aufwendungen auf ein angemessenes Maß bedeutet zum Beispiel, dass der Mieter nicht für die Dauer der Baumaßnahmen ins Hotel ziehen kann, wenn diese lediglich darin bestehen, in der Wohnung eine neue Küche einzubauen. Anders ist es jedoch dann, wenn dem Mieter die Benutzung der Wohnung nicht mehr möglich ist, wie etwa bei einer Totalerneuerung der Leitungsstränge.

Sofern vorhanden, sind Sie in diesem Fall als Vermieter deshalb auch verpflichtet, Ihrem Mieter für die Dauer der Arbeiten eine etwa gleichwertige Ersatzwohnung anzubieten. Steht Ihnen eine solche Wohnung nicht zur Verfügung,

kann der Mieter auch ins Hotel ziehen. Die Kosten hierfür wären von Ihnen als Vermieter zu tragen – sofern das Hotel angemessen ist, es sich also nicht um ein „Luxushotel“ handelt.

Vorschuss

Für seine Aufwendungen darf Ihr Mieter von Ihnen auch die Zahlung eines Vorschusses fordern. Er muss also nicht in Vorleistung treten. Allerdings muss der Mieter Ihnen hierzu genau darlegen, welche Aufwendungen er konkret erwartet und wie hoch er die Kosten für die einzelnen Aufwendungen jeweils veranschlagt.

Erfüllt der Mieter diese Voraussetzungen, müssen Sie ihm den geforderten Vorschuss zahlen. Täten Sie dies nicht, könnte der Mieter den Vorschuss sogar mit einer einstweiligen Verfügung gegen Sie durchsetzen. In jedem Fall dürfte der Mieter aber die Duldung der Modernisierungsarbeiten verweigern, solange er den Vorschuss nicht erhalten hat.

➔ TIPP: Gewerbemiete

Anders als bei der Wohnungsvermietung können Sie Ihre Verpflichtung zum Ersatz von Aufwendungen im Zuge von Baumaßnahmen bei der Vermietung von Gewerberäumen im Mietvertrag ausschließen, etwa durch folgende Vereinbarung: *„Sind während der Mietzeit Baumaßnahmen des Vermieters erforderlich, so kann der Mieter keine Aufwendungen entsprechend § 554 Abs. 4 BGB beanspruchen“.*

Die Baumaßnahmen (Modernisierung bzw. Instandhaltung) haben zur Folge, dass ...	Die Kosten hierfür sind zu ersetzen
... Reinigungsarbeiten in der Wohnung vorgenommen werden müssen.	X
... ein Bücherregal demontiert und später wieder aufgebaut wird.	X
... eine Küche demontiert und später wieder aufgebaut wird.	X
... der Mieter neue Gardinen anfertigen lassen muss, da die Fenster nun eine andere Größe erhalten haben.	X
... der Mieter vorübergehend in ein Hotel ziehen muss, weil die Wohnung auch nachts unbewohnbar ist.	X
... der Mieter vorübergehend woanders wohnt und er deshalb erhöhte Fahrtkosten hat.	X
... der Mieter seine Küche, in der er sich sonst üblicherweise gepflegt, nicht nutzen kann und er dies deshalb in einer Gaststätte tut.	X
... der Mieter seine Möbel einlagern lassen muss.	X
... der vom Mieter eingebaute Nachtspeicherofen entfernt und entsorgt werden muss.	X
... neue Deckenlampen eingebaut werden müssen, weil die vom Mieter eingebauten Lampen nun nicht mehr passen.	X
... der Mieter Ausbesserungsarbeiten vornehmen und hierfür Tapete, Farbe, Gips und ähnliches Kleinmaterial beschaffen muss.	X

Schönheitsreparaturen

Bei Renovierung trotz unwirksamer Klausel: Der Mieter kann keinen Ersatz verlangen

Immer häufiger sind die Klauseln zu den Schönheitsreparaturen unwirksam und so kommt es, dass Mieter zum Teil renovieren, ohne dies zu müssen. Später, wenn dies vom Mieter erkannt worden ist, werden die Renovierungskosten vom Vermieter dann meistens ersetzt verlangt – zu Unrecht, wie ein neues Urteil feststellt.

Das Landgericht Berlin erteilte damit der Klage eines Mieters eine Abgabe, der seinen Vermieter auf Erstattung von über 4.000 € Renovierungskosten verklagt hatte. Zwar hätte der Mieter nach Meinung der Richter eigentlich gar nicht renovieren müssen, doch sei der Vermieter mit den dennoch durchgeführten Schönheitsreparaturen nicht „ungerechtfertigt bereichert“, was aber Voraussetzung für eine Erstattung gewesen wäre (LG Berlin, Az. 62 S 187/06).

Allerdings: Da das Landgericht Karlsruhe dies anders beurteilt und einem Mieter in einem vergleichbaren Fall Recht gegeben hat, muss der Bundesgerichtshof (BGH) das Urteil noch überprüfen. Die Berliner Richter haben die Revision nach Karlsruhe zugelassen, ihre Entscheidung ist also noch nicht rechtskräftig.

➔ TIPP: Nicht zahlen

Verlangt Ihr Ex-Mieter in einem solchen Fall seine Renovierungskosten ersetzt, weisen Sie ihn auf die Berliner Entscheidung hin und erstatten Sie ihm die Kosten nicht. Tun Sie es doch und entscheidet der BGH im Sinne der Berliner Richter, müssten Sie Ihrerseits die Zahlung zurückerfordern. Dies ist aber ein Risiko, da Ihr Ex-Mieter zahlungsunfähig werden kann. Weisen Sie Ihren Mieter auch darauf hin, dass ihm eine Klage gegen Sie nichts bringen würde, denn auch die Richter müssten für ihr Urteil erst die Entscheidung aus Karlsruhe abwarten.

Ihre Rechte als Vermieter

Ihr Mieter mindert rückwirkend: Ist das erlaubt?

Nur wenn sich die vermietete Wohnung in vertragsgemäßem Zustand befindet, muss Ihr Mieter Ihnen die volle Miete zahlen. Anderenfalls darf er in angemessener Höhe die Miete mindern – aber nur, wenn er Ihnen den Mangel angezeigt hat. In der Praxis kommt es nicht selten vor, dass die Miete rückwirkend gemindert wird. Bei der Frage, ob Ihrem Mieter das erlaubt ist, müssen Sie unterscheiden.

Vor der Mietrechtsreform im Jahr 2001 gingen die Gerichte davon aus, dass der Mieter sein Minderungsrecht verloren hat, wenn er trotz eines vorhandenen Mangels über eine längere Zeit von mindestens 6 Monaten die volle Miete weitergezahlt hatte, und zwar sowohl für die Vergangenheit, als auch für die Zukunft. Das heißt, eine rückwirkende Mietminderung war Mietern danach nicht möglich. Diese Rechtsprechung wurde mit der Mietrechtsreform aber aufgegeben.

Nunmehr gelten für Wohnungsmängel, die während der Mietzeit auftreten, folgende drei Grundsätze:

1. Mit vorbehaltloser Mietzahlung verliert Ihr Mieter sein Minderungsrecht nicht automatisch

Anders als vor der Mietrechtsreform verliert Ihr Mieter sein Recht zur Mietminderung heute nicht mehr automatisch sechs Monate nach Auftreten des Mangels. Und zwar auch dann nicht, wenn er Ihnen die ganze Zeit über vorbehaltlos die Miete gezahlt hat.

2. Trotz verspäteter Mängelanzeige verliert Ihr Mieter sein Minderungsrecht nicht für die Zukunft

Auch wenn Ihr Mieter Sie erst nach mehr als sechs Monaten darüber informiert, dass ein Wohnungsmangel vorliegt, kann er von diesem Zeitpunkt an für die Zukunft durchaus die Miete mindern.

Beachten Sie: Eine rückwirkende Minderung für die Zeit vor der Mängelanzeige darf Ihr Mieter aber nicht vornehmen.

3. Vertraut Ihr Mieter vergeblich auf die Mängelbeseitigung, darf er auch rückwirkend die Miete mindern

Zeigt Ihr Mieter Ihnen einen Wohnungsmangel umgehend an und mindert die Miete nicht in der Hoffnung, der Mangel werde bald beseitigt, so riskiert er sein Mietminderungsrecht nicht. Dabei bringt Ihr Mieter sein Vertrauen auf die Mängelbeseitigung etwa dadurch zum Ausdruck, indem er erklärt, er werde „zunächst“ keine Minderung vornehmen, oder sich bei Ihnen nach dem Stand der Mängelbeseitigung erkundigt.

Konsequenz: Bewahrheitet sich die Hoffnung des Mieters auf Beseitigung des Mangels nicht, darf er die Miete mindern sowie für die Vergangenheit die Rückzahlung überbezahlter Mieten von Ihnen verlangen. Also die Erstattung der monatlichen Mietminderung, die er zwar nicht vorgenommen hat, die er aber hätte vornehmen dürfen. Das heißt, in einem solchen Fall wäre Ihrem Mieter eine rückwirkende Mietminderung also möglich.

Verzicht auf Minderung

Achtung: Zum Teil kann die Minderung nach sechsmonatiger vorbehaltloser Zahlung aber dann ausgeschlossen sein, wenn im Verhalten des Mieters ein ausdrücklicher oder stillschweigender Verzicht auf das Minderungsrecht zu sehen ist. In einem solchen Fall kann Ihr Mieter später keine rückwirkende Minderung für denselben Mangel geltend machen.

Da die Frage, wann ein solcher Verzicht vorliegt, von den Gerichten unterschiedlich beurteilt wird und erfahrungsgemäß schwierig zu beweisen ist, sollten Sie hierauf nur dann vertrauen, wenn Sie eine schriftliche Verzichtserklärung in den Händen halten.

Beispiele: Ihr Mieter schreibt Ihnen, die undichten Fenster seien für ihn nicht so schlimm, da er die Wohnung sowieso nur selten nutze bzw. ihm die wegen Feuchtigkeit fehlende Nutzbarkeit des Kellers nichts ausmache, da er dort ohnehin nichts lagern wolle.

Zustellung durch Boten

Kann mein Sohn im Mietprozess mein Zeuge sein?

Frage: Ende letzten Jahres hat mein Sohn meinem Mieter die Betriebskostenabrechnung in den Briefkasten gelegt. Mein Mieter behauptet nun einfach, die Abrechnung nicht erhalten zu haben und verweigert deshalb die Nachzahlung. Ich will mir das nicht bieten lassen und meinen Mieter jetzt vor Gericht verklagen. Kann ich meinen Sohn in dem Prozess trotz der Verwandtschaft als Zeugen benennen?

VermieterRecht vertraulich: Ja, das können Sie. Die Zivilprozessordnung (ZPO) schließt Personen, die in einer familiären Beziehung zu einem Prozessbeteiligten stehen nicht grundsätzlich aus. Da Verwandte aber oft „zusammenhalten“ und ihnen deshalb prinzipiell ein Interesse am Ausgang

des Rechtsstreits unterstellt wird, prüfen die Richter die Glaubwürdigkeit von Zeugen aus der Verwandtschaft immer besonders genau bzw. messen ihren Aussagen oftmals ein etwas geringeres Gewicht bei, als solchen, die von „neutralen“ Zeugen stammen.

Konkret: Bestätigt Ihr Sohn dem Richter glaubhaft, dass er Ihre Abrechnung fristgerecht in den Briefkasten des Mieters geworfen hat, wird das Gericht hiervon in seiner Entscheidung also ausgehen müssen. Anders kann es allerdings in der Situation „Aussage gegen Aussage“ sein. Beispiel: Würde ein neutraler Zeuge vor Gericht aussagen, er habe Ihren Sohn zur fraglichen Zeit in einer anderen Stadt gesehen (womit

der behauptete Zugang der Abrechnung widerlegt wäre), würde das Gericht dieser Aussage gegenüber der Ihres Sohnes sicherlich ein größeres Gewicht beimessen.

➔ TIPP: Neutrale Boten

Auch wenn Personen aus der Verwandtschaft nicht prinzipiell als Zeugen vor Gericht ausgeschlossen sind, so sollten Sie wichtige Schreiben wie Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen und Mieterhöhungserklärungen wegen eines höheren Beweiswerts am besten immer von neutralen Boten überbringen lassen. Schreiben Sie hierzu auf dem Original über der Anschrift Ihres Mieters den Vermerk „Zugestellt durch Boten“ und lassen Sie sich auf der Durchschrift vom Boten Folgendes bestätigen: „Ich habe das Original durchgelesen und am (...) um (...) in den Briefkasten der Wohnung (...) eingeworfen“.

Betriebskosten

Den neuen Rasenmäher zahlen Ihre Mieter – ausnahmsweise

Frage: Ich habe die vier Wohnungen meines Gebäudes vermietet, wobei die Mieter den Garten nutzen dürfen. Alle Mieter zahlen monatlich Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, auch für die „Kosten der Gartenpflege“. Bei seinem ersten Einsatz im Frühjahr ging mein Rasenmäher kaputt. Eine Reparatur war nicht mehr möglich bzw. wäre nachweislich teurer als ein neuer Rasenmäher gekommen. Kann ich die für den neuen Rasenmäher aufgewandten Kosten von 420 € auf die Mieter umlegen?

VermieterRecht vertraulich: Ja, das können Sie. Zu den Kosten der Gartenpflege zählen neben den Personalkos-

ten für den Gärtner auch die sogenannten Sachkosten. Und diese wiederum beinhalten neben den Kosten für Pflanzen und Dünger auch Ihre Aufwendungen für die Gartengeräte, also zum Beispiel für einen Rasenmäher. Dessen laufende Kosten, etwa für Treibstoff, Schmiermittel und Wartung, sind als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar.

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Lichtenberg können Sie in Ihrem Fall ausnahmsweise auch die Kosten für den neuen Rasenmäher geltend machen. Voraussetzung ist aber, dass es sich, wie bei Ihnen, um die Er-

satzbeschaffung eines bisher vorhandenen Gartengeräts handelt, dessen Reparatur noch teurer gewesen wäre (AG Lichtenberg, Az. 10 C 281/02).

Reparaturen zahlen Sie

Beachten Sie aber: Die erstmalige Anschaffung von Gartengeräten, etwa auch von Laubsaugern, ist Ihre Sache als Vermieter. Und ist bei einem defekten Gartengerät die Reparatur, anders als in Ihrem Fall, billiger als die Neuanschaffung, so gehen auch diese Kosten als Instandhaltungskosten ebenfalls zu Ihren Lasten.

Stellen Sie Ihre Fragen an den Chefredakteur!

Per Telefon, jeden Dienstag von 15–17 Uhr unter

030/315 90 72 50

oder per E-Mail an:

info@vermieterrecht-vertraulich.de

Impressum VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn • Telefon: 0228/9 55 01 20, Fax: 0228/35 97 10 • Redaktionsprechstunde: dienstags von 15–17 Uhr unter Telefon: 030/315 90 72 50 • Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de • Amtsgericht Bonn, HRB 8165 • Vorstand: Helmut Graf • „VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265 • Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr • Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn • Chefredakteur: RA Tobias Mahlstedt, Berlin • Produktleitung: Simone Link, Bonn • Layout: Deinzer Grafik, Hamburg • Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus • Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden. • © 2007 by VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Bei unwirksamer Renovierungsklausel

Neues Urteil: Ihr Mieter muss mehr Miete zahlen

Aufgrund „starrer Fristen“ sind mittlerweile viele Klauseln zu den Schönheitsreparaturen unwirksam. Bittere Folge: In diesem Fall muss der Mieter gar nicht renovieren. Jetzt hat erstmals ein Oberlandesgericht entschieden, dass Sie in einem solchen Fall die Miete erhöhen können.

Wegen unwirksamer Klauseln sind schon viele Vermieter auf hohen Renovierungskosten sitzen geblieben. Allerdings haben schon einige Amtsgerichte anerkannt, dass Vermieter in solchen

Fällen einen Ausgleich vom Mieter fordern dürfen.

Sie erhalten einen Ausgleich

Denn als Vermieter kalkulieren Sie Ihre Miete auf der Grundlage, dass die Renovierung vom Mieter getragen wird. Von dieser Grundlage gehen auch die allermeisten Mietspiegel aus. Stellt sich nun später aber heraus, dass der Mieter wegen unwirksamer Klausel nicht renovieren muss, erweist sich Ihre Mietkalkulation nachträglich als unrichtig.

Nun hat erstmals auch ein Oberlandesgericht ein Urteil gefällt, wonach die Mieterhöhung eines Vermieters zum Ausgleich für eine unwirksame Renovierungsklausel rechtens ist. Als übliche Mieterhöhung sind dabei monatlich 0,71 € pro m² Wohnfläche anerkannt. Zwar ließen die Richter die Revision zu, weshalb der Bundesgerichtshof in dieser Sache das letzte Wort haben wird. Dennoch lässt das Urteil hoffen, dass die BGH-Richter ebenfalls zu Ihren Gunsten als Vermieter entscheiden werden (OLG Karlsruhe, Az. 7 U 186/06).

Mietminderung

Bei erkennbar schlechtem Anstrich darf nicht gemindert werden

Ist dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages ein Mangel der Wohnung bekannt, darf er später deshalb nicht die Miete mindern. Das gilt auch bei undichten Fenstern.

Ein Mieter hatte eine Wohnung gemietet, bei der die Fensterrahmen mit

Acryllack gestrichen waren, allerdings so unzureichend, dass der Anstrich kaum den schlechten Zustand der Holzrahmen verbergen konnte. Die Richter am Landgericht Berlin meinten, dass die später vom Mieter vorgenommene Mietkürzung nicht rechtens war, obwohl schon das Regenwasser durch

die maroden, kaum noch zu schließenden Fenster drang.

Ihr Mieter muss genau prüfen

Dies deshalb, weil der Mieter bei Mietbeginn nicht den Zustand der Fenster genau geprüft hat, obwohl der mangelhafte Anstrich auch für einen Laien leicht erkennbar war. Die Richter: Die Unkenntnis des Mieters vom maroden Zustand der Fenster war so „grob fahrlässig“ und sein Recht auf Mietminderung daher ausgeschlossen (LG Berlin, Az. 63 S 153/06).

Mietausfallschaden

Unterbliebene Mieterhöhung – Ihr Verwalter haftet Ihnen für Mietausfall

Ganz klar: Haben Sie eine Firma mit der Mietverwaltung beauftragt, erwarten Sie Professionalität. Zu Recht, wie ein neues Urteil besagt: Bei Versäumnissen muss die Verwaltung Ihnen den entstandenen Schaden ersetzen.

Zu den Aufgaben eines Mietverwalters gehört nicht nur, Mietverträge auszuhandeln und abzuschließen. Im laufenden Mietverhältnis ist er auch für die Einziehung der Miete und für die Abrechnung der Betriebskosten verantwortlich.

Ein neues Urteil geht nun noch weiter: Nach Meinung des Oberlandesge-

richts Saarbrücken muss ein Mietverwalter zudem regelmäßig prüfen, ob die Miete noch im ortsüblichen Bereich liegt. Liegt sie darunter, ist es seine Aufgabe, den Vermieter hierauf aufmerksam zu machen, damit unverzüglich ein Mieterhöhungsverfahren eingeleitet werden kann.

Optimale Mieten

In dem Fall, über den die Saarländer Richter zu entscheiden hatten, war ein Verwalter genau dieser Verpflichtung nicht nachgekommen. Der Vermieter hatte deswegen einen Mietausfall erlitten, zumal eine rückwirkende Mieterhöhung nicht möglich ist. Die Richter meinten, der Verwalter habe damit die Vermögensinteressen des vermietenden Eigentümers verletzt und verurteilten ihn zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe der unterbliebenen Mieterhöhung (OLG Saarbrücken, Az. 5 U 178/05).

Die nächste Ausgabe von VermieterRecht vertraulich erscheint am 27. Juli.

Darin lesen Sie unter anderem:

- **Barrierefreiheit – Welche Umbauten Ihr Mieter vornehmen darf und wie Sie sich absichern**
- **Ihr Mieter kündigt seine Wohnung – Worauf Sie als Vermieter achten müssen**
- **Neuvermietung – So beugen Sie Mietminderungen und sonstigem Ärger sicher vor**